



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

Variante al P.U.C.

**ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DI
"MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO -
RIO CALAMASCIU – Z.I. PREDDA – NIEDDA SUD"
– PGRA SS_I452_002 - LOTTO 1"**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

I Collaboratori
Arch. Amelia Careddu
Dott. Simone Siddi

Il Dirigente del Settore
Ing. Giovanni Antonio Pisoni



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. VARIANTI AL PUC APPROVATE / IN CORSO.....	3
3. INQUADRAMENTO NORMATIVO VARIANTE URBANISTICA.....	5
4. PROGETTO DI FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO.....	5
5. CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA PROPOSTA.....	7
6. LA PROPOSTA DI MODIFICA DELLA DISCIPLINA DEI BENI.....	9
7. PRESCRIZIONI DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE – RECEPIMENTO – ELABORATI PROGETTUALI COSTITUENTI LA VARIANTE.....	13



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

1. PREMESSA

La presente relazione illustra e accompagna la proposta di variante che si ritiene necessario apportare al vigente strumento urbanistico generale, al fine della realizzazione dell'intervento di "MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO – RIO CALAMASCIU – Z.I. PREDDA – NIEDDA SUD" – PGRA SS_1452_002 IN TRE LOTTI – LOTTO 1" per la quale è stato previsto un finanziamento pari a €.1.900.000,00 mediante i fondi della programmazione P.O.R. F.E.S.R. 2014 – 2020 - Azione 5.1.1.a.

Il Settore Infrastrutture e Mobilità del Comune di Sassari ha inoltrato istanza a questo settore, al fine di provvedere all'adeguamento del Piano Urbanistico comunale, mediante l'inserimento della citata infrastruttura nello strumento urbanistico generale, modificando le schede monografiche di alcuni beni paesaggistici inclusi nella disciplina dei beni paesaggistici ed identitari, facenti parte integrante del PUC vigente.

Come meglio verrà specificato nel seguito della presente relazione illustrativa, il progetto di variante prevede la revisione e modifica della scheda monografica n.90064050, afferente il Nuraghe "Giagamanna", bene paesaggistico già incluso nel repertorio del Mosaico RAS, e le schede n. 90064177 e n. 90064169 afferenti rispettivamente il Nuraghe "Li Luzzani" e il "Casteddu di S. Analtolia".

Non vengono apportate modifiche alla zonizzazione vigente del PUC.

2. VARIANTI AL PUC APPROVATE / IN CORSO

Come noto, nel Comune di Sassari è vigente il piano urbanistico comunale (P.U.C. adeguato al P.P.R. e al P.A.I.) approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 26.07.2012 e pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 11.12.2014. Tale strumento urbanistico è rimasto, fatte salve le limitate modifiche apportate da diverse varianti approvate nel corso degli anni successivi al 2014, invariato nella parte relativa alla disciplina dei beni architettonici, paesaggistici ed identitari ubicati nel territorio comunale.

Nell'ambito dell'attività di monitoraggio del Piano Urbanistico Comunale vigente, il settore pianificazione ha analizzato la cronologia delle varianti urbanistiche approvate e in corso, che di seguito sono elencate:

	OGGETTO	ADOZIONE PRELIMINARE	ADOZIONE DEFINITIVA	COERENZA RAS	BURAS
PUC	Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico	Del. C.C. N. 52 del 27/07/2011	Del. C.C. N. 43 del 26/07/2012	Determ. Dir. Gen. N. 3280 del 02/12/2014	N. 58 del 11/12/2014
VARIANTE N.01	Variante alle NTA del PUC relativa all'intervento di realizzazione del deposito ferroviario per la manutenzione di automotrici diesel elettriche - ARST Sede Territoriale di Sassari (Sottozona G5.1.1)	Del. C.C. N. 77 del 22/11/2016	Del. C.C. N. 24 del 20/04/2017	Determ. Dir. Gen. N. 1284 del 05/07/2017	N. 48 del 12/10/2017



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

VARIANTE N.02	Variante finalizzata alla classificazione da sottozona G1.1.2 a sottozona G1.1 di un'area in località San Lorenzo relativamente all'intervento di realizzazione di Residenze Universitarie e relativi servizi accessori - ERSU Sassari	Del. C.C. N. 7 del 07/02/2017	Del. C.C. N. 36 del 23/05/2017	Determ. Dir. Gen. N. 1536 del 09/08/2017 NO CTRU	N. 48 del 12/10/2017
VARIANTE N.03	Variante al Regolamento Edilizio comunale	Del. C.C. N. 50 del 26/07/2016	Del. C.C. N. 25 del 21/04/2017	Determ. Dir. Gen. N. 57 del 16/01/2018	N. 6 del 01/02/2018
VARIANTE N.04	Variante al PUC relativa alla perimetrazione del centro di antica e prima formazione della Borgata dell'Argentiera	Del. C.C. N. 68 del 26/09/2017	Del. C.C. N. 16 del 20/02/2018	Determ. Dir. Gen. N. 731 del 03/05/2018	N. 32 del 05/07/2018
VARIANTE N.05	Variante alle NTA del PUC relativamente alle sottozone C3	Del. C.C. N. 11 del 09/02/2018	Del. C.C. N. 55 del 03/07/2018	Determ. Dir. Gen. N. 1552 del 02/10/2018	N. 49 del 02/11/2018
VARIANTE N.06	Riclassificazione delle aree limitrofe alla discarica di Calancoi, a seguito di sentenza TAR, da zona H3.1 a zone H2.9 ed E5	Del. C.C. N. 92 del 15/11/2018	Del. C.C. N. 24 del 28/03/2019	Determ. Dir. Gen. N. 637 del 12/06/2019	N. 31 del 11/07/2019
VARIANTE N.07	Variante al PUC finalizzata all'inserimento di un percorso alternativo/integrativo della metropolitana leggera e alla contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio	Del. C.C. N. 73 del 09/08/2018	Del. C.C. N. 35 del 30/04/2019	Determ. Dir. Gen. N. 671 del 18/06/2019	N. 33 del 25/07/2019
VARIANTE N.08	Revisione e modifica alle Norme Tecniche di Attuazione ed adeguamento normativo delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e delle destinazioni d'uso	Del. C.C. N.20 del 09/06/2020	Del. C.C. N.4 del 02/02/2021 Del. C.C. n.80 del 28/12/2021	Determ. Dir. Gen. N. 779 del 26/05/2021 Determ. Dir. Gen. N.461 del 07.04.2022	N. 49 del 27/10/2022
VARIANTE N.09	Attuazione dell'intervento Programmazione Territoriale PST75 "interventi per l'accessibilità e la messa in sicurezza del sito archeologico di Monte D'Accoddi"	Del. C.C. N.51 del 16/09/2021	Del. C.C. N.9 del 24/02/2022	Determinazione n.412/DG, prot. n.16536 del 31.03.2022	N.16 - Parte III del 07/04/2022
VARIANTE N.10	Attuazione dell'intervento "realizzazione di una rotatoria sulla Strada Provinciale ex SS 131 Sassari – Porto Torres in località Bancali"	Del. C.C. N.4 del 17/02/2022	Del. C.C. N.13 del 09.03.2023	NON NECESSARIA	N.18 DEL 06.04.2023
VARIANTE N.11	Riclassificazione urbanistica per decadenza vincolo preordinato all'esproprio area viale Umberto - via Fancello	Del. C.C. N. 8 del 24/04/2022	Del. C.C. N. 56 del 03/08/2023	Determ. Dir. Gen. N. 1712 del 01/12/2023	N. 66 del 07/12/2023



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

VARIANTE N.12	Variante al PUC recante l'individuazione delle zone turistico – alberghiere – F4	Del. C.C. N. 23 del 28/04/2022	IN ITINERE
---------------	--	--------------------------------	------------

Dall'esame dei contenuti delle sopraelencate varianti urbanistiche, si evince che l'impianto insediativo e l'assetto complessivo del Piano urbanistico, reso coerente dalla RAS nel 2014, è rimasto pressoché immutato, ciò in quanto le modifiche apportate hanno riguardato per la gran parte l'assetto normativo, allo scopo anche di semplificare le modalità per la realizzazione di interventi pubblici, e in minima parte l'assetto cartografico.

3. INQUADRAMENTO NORMATIVO VARIANTE URBANISTICA

La L.R. n.1/2019 (legge di semplificazione 2018, pubblicata nel BURAS n. 4 del 17 gennaio 2019 ed entrata in vigore in data 1 febbraio 2019), ha apportato rilevanti novità nel procedimento previsto dall'art.20 della L.R. n.45/1989, di approvazione degli strumenti urbanistici, con la finalità di semplificarne l'iter complessivo, risolvere alcune criticità riscontrate nell'esperienza applicativa, oramai trentennale, delle disposizioni contenute nella suddetta L.R. n. 45 del 1989 e coordinare i diversi endoprocedimenti rilevanti nell'iter di approvazione degli strumenti urbanistici (VAS, VINCA, varianti al PAI, co-pianificazione paesaggistica, verifica di coerenza).

La direttiva approvata con D.G.R. N. 5/48 del 29.1.2019 (atto d'indirizzo ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della L.R. n. 1/2019), ha chiarito che, ai sensi dell'art. 20 c.23 della L.R. n.45/1989, sono varianti sostanziali al PUC quelle che:

- a) interessano l'intero territorio o modificano l'impianto complessivo del piano;
- b) incrementano la previsione insediativa;
- c) modificano la qualificazione degli ambiti territoriali individuati;
- d) adeguano o conformano il piano al PPR o modificano le norme di tutela e salvaguardia afferenti ai beni paesaggistici.

NEL CASO DELLA VARIANTE IN ARGOMENTO, LA STESSA SI CONFIGURA COME SOSTANZIALE IN QUANTO, PUR NON VARIANDO L'IMPIANTO COMPLESSIVO DEL PIANO, PREVEDE LA MODIFICA PARZIALE DELLA NORMA AFFERENTE A TRE BENI DI NATURA PAESAGGISTICA.

Pertanto la procedura di approvazione della presente variante si svilupperà secondo l'iter previsto dall'art.20 della L.R. n.45/1989, testo come modificato dalla L.R. n.1/2019, pur tuttavia, considerato che il Comune di Sassari è dotato di un P.U.C. reso coerente al PPR ed al PAI con Determinazione Dir. Gen RAS n. 3280 del 02/12/2014, non è necessaria la redazione ed approvazione di un PUC preliminare, secondo il procedimento previsto ai commi da 1 a 5 dello stesso articolo.

La procedura si svilupperà secondo quanto previsto dall'art.20 c.6 e seguenti della L.R. 45/1989.

4. PROGETTO DI FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO

Il Progetto di fattibilità tecnico economica dell'intervento in esame, di cui la Giunta del Comune di Sassari ha preso atto in data 29 settembre con Deliberazione n.325/2022, si compone degli elaborati grafici e documentali di seguito indicati:

- **A** - Relazione generale;
- **B** - Relazione idrologico-idraulica;
- **C** - Relazione geologica;
- **D** - Relazione geotecnica;
- **E** - Relazione archeologica preliminare;



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

- **F** - Computo metrico estimativo;
- **G** - Elenco prezzi unitari;
- **H** - Piano di gestione delle materie;
- **I** - Relazione sulle interferenze;
- **L** - Studio di prefattibilità ambientale;
- **M** - Piano particellare di esproprio;
- **N** - Documentazione fotografica;
- **O** - Prime indicazioni sulla sicurezza;
- **P** - Stima sommaria costi per la sicurezza;
- **Q-1** - Piano delle indagini geognostiche;
- **Q-2** - Rapporto sulle indagini geognostiche effettuate;
- **R** - Quadro di spesa;
- **Tav. 1** - Corografia e inquadramento territoriale;
- **Tav. 2** - Pianificazione regionale vigente: P.A.I. - P.P.R.;
- **Tav. 3** - Pianificazione comunale vigente: PUC;
- **Tav. 4** - STATO DI FATTO: planimetria generale area d'intervento con criticità;
- **Tav. 5** - STATO DI FATTO: planimetria dati sorgente per D.T.M.;
- **Tav. 6** - Inquadramento generale del reticolo e bacini idrografici
- **Tav. 7** - OPERE IN PROGETTO: planimetria generale interventi di mitigazione a regime;
- **Tav. 8** - OPERE IN PROGETTO: planimetria generale interventi in progetto - 1° lotto funzionale;
- **Tav. 9** - OPERE IN PROGETTO: profilo longitudinale Rio Calamasciu;
- **Tav. 10** - OPERE IN PROGETTO: sezioni tipo sistemazione idraulica;
- **GEO-01** - Carta geologica generale;
- **GEO-02** - Carta geologica di dettaglio;
- **GEO-03** - Profilo litostratigrafico;
- **VIARCH-01** - Carta delle emergenze e della visibilità dei suoli;
- **VIARCH-02** - Carta del potenziale archeologico;

L'intervento, meglio descritto nella relazione generale, prevede la parziale modifica del tracciato per il "Rio Calamasciu" attualmente parzialmente tombato e non in sicurezza, dal punto di vista idrogeologico, con il fine di realizzare un canale a cielo aperto, ubicato nella parte opposta alla ferrovia esistente.

Come citato nella relazione, il rio Calamasciu esonda periodicamente arrecando ingenti danni economici e creando notevoli problemi di sicurezza nelle aree circostanti l'alveo fluviale. Il tracciato naturale del Rio Calamasciu è stato nel tempo fortemente compromesso dalla realizzazione delle infrastrutture interferenti con il reticolo proprio nella sua parte pianeggiante (la linea ferroviaria e gli attraversamenti stradali) e dalla pesante urbanizzazione, con la costruzione dell'area industriale/commerciale che ha comportato la realizzazione della tombinatura del Calamasciu nella parte di monte e, poi, anche lo spostamento e il confinamento entro una tombinatura largamente insufficiente, nella zona di Predda Niedda Sud.

Si precisa inoltre che:

- con la Determinazione n. prot. 2555 rep. 47 del 17/3/2022, il Direttore Generale dell'Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna, ha approvato lo Studio di compatibilità idraulica riferito al progetto citato.
- con Delibera della Giunta Regionale n.12/45 del 07/04/2022 RAS, si è disposto di non sottoporre l'intervento alle ulteriori procedure di VIA e VINCA.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

- con nota del 31/03/2022, la Soprintendenza si è espressa relativamente alla verifica dell'interesse archeologico di cui all'art. 25 del D.Lgs 50/2016, asserendo che lungo il tracciato le verifiche archeologiche eseguite hanno dato esito negativo.

La Giunta del Comune di Sassari, prendendo atto del progetto PFTE come sopra composto, ha inoltre dato mandato al Settore "Pianificazione territoriale, paesaggio e sviluppo turistico" al fine di procedere, secondo quanto previsto dal D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii., con l'espropriazione delle aree necessarie connesse alla realizzazione dell'opera di pubblica utilità.

5. CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA PROPOSTA

LA DISCIPLINA VIGENTE

Come sopra detto, la realizzazione dell'intervento di mitigazione del rischio idrogeologico – "Rio Calamasciu – Z.I. Predda – Niedda Sud" – PGRA SS_i452_002 in tre lotti – lotto 1" di cui all'oggetto, prevede la realizzazione di un canale a cielo aperto, che ricadrà in zone vincolate paesaggisticamente, a causa della presenza di vari beni archeologici-paesaggistici nell'area.

La normativa di riferimento della disciplina inerente i beni è rappresentata dall'articolo 49, c. 2 delle NTA del P.P.R., il quale prevede che l'individuazione e delimitazione delle fasce di tutela integrale e condizionata venga eseguita esclusivamente per i beni riconducibili alla categoria di cui all'articolo 48 c. 1, lett. a) come specificato nell'Allegato 3 al P.P.R. Nell'ambito del procedimento di approvazione del PUC, seguendo la procedura prevista dall'art. 49 delle NTA del PPR, il Comune di Sassari d'intesa con la Regione e con il competente organo del MIBAC, ha provveduto alla analitica individuazione dei beni paesaggistici, con la seguente classificazione:

- *Allegato A:* ELENCO BENI DA REPERTORIO DI CUI ALL'ART.48 DELLE NTA DEL PPR - n.81 beni paesaggistici e identitari indicati nel repertorio del mosaico, quali beni individuati e localizzati nelle carte allegate al PPR;
- *Allegato B:* ELENCO BENI RICADENTI NEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE – n. 33 beni ricadenti all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione del P.P.R., e per i quali valgono le norme ivi definite;
- *Allegato C:* ELENCO BENI DA REPERTORIO, TUTELATI DA UN PROVVEDIMENTO DI VINCOLO ARCHITETTONICO DI CUI ALLA PARTE II DEL CODICE DEL PAESAGGIO, ERRONEAMENTE COMPRESI NELL'ART. 47 C.2 LETT.A DELLE NTA DEL PPR – n. 25 beni già inseriti nel repertorio e tutelati con provvedimento di vincolo architettonico di cui alla parte seconda del D. Lgs. n. 42/2004;
- *Allegato D:* ELENCO BENI DA REPERTORIO PER I QUALI SI PROPONE LA DERUBRICAZIONE – n. 26 beni derubricati, in quanto non rilevabili sul terreno o in quanto duplicazione di altro bene;
- *Allegato E:* ELENCO BENI DA REPERTORIO INDIVIDUATI COME AREE DI RISCHIO ARCHEOLOGICO – n. 16 Aree a Rischio Archeologico, per le quali nel corso del tempo si dovrà verificare la possibilità del riconoscimento come aree ad interesse archeologico di cui all'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 comma 1 lett. m);
- *Allegato F:* ELENCO BENI DA REPERTORIO DI CUI AGLI ARTT. 51 E 54 DELLE NTA DEL PPR - n.19 beni di cui agli artt. 51 e 54 delle NTA del PPR, individuati nell'ambito del tavolo di co-pianificazione; per quanto inseriti nel mosaico, non erano da assoggettare alla procedura di cui all'art. 49 c. 1 lettere a) e b) delle NTA del PPR, in quanto non ricadenti tra quelli di cui all'art. 48 delle NTA del PPR;



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

- **Allegato G: ELENCO BENI NON COMPRESI NEL REPERTORIO** – n. 273 beni considerati ulteriori elementi di particolare valenza paesaggistica che non rientrano tra quelli inseriti nel repertorio; sono comprese anche zone archeologiche censite in sede di redazione del PUC (soggette a verifica di riconoscimento ai sensi dell'art. 142 c.1 lett m) del D.Lgs. n. 42/2004).

Il piano urbanistico, riprendendo l'analitica delimitazione cartografica dei beni individuati dalla RAS nel c.d. *"Mosaico dei beni paesaggistici e identitari"* di cui alla D.G.R. N° 23/14 del 16.04.2008, ha previsto per ogni bene:

- una prima perimetrazione definita "integrale", con relativa norma di dettaglio, nella quale gli interventi ammissibili sono proposti a tutela del bene radice attraverso una disciplina stringente;
- una seconda perimetrazione definita "condizionata", anch'essa con relativa norma di dettaglio, volta a salvaguardare lo stato dei luoghi intorno al bene radice nonché le visuali paesaggistiche in direzione del bene.

Per quanto riguarda la presente variante urbanistica, i beni paesaggistici, già oggetto di copianificazione con la RAS e con la Soprintendenza archeologica, interessati dall'opera pubblica, risultano:

- il Nuraghe Giagamanna (prima e seconda perimetrazione);
- il Nuraghe Li Luzzani (seconda perimetrazione);
- il Casteddu di S. Anatolia (seconda perimetrazione).

I documenti che descrivono e normano l'attuale disciplina dei beni ambientali, paesaggistici, culturali del Comune di Sassari in cui troviamo le schede monografiche dei beni sopradetti, sono i seguenti.

Descrizione	n. Tav	scala
ALLEGATO E3 - BENI PAESAGGISTICI ARCHEOLOGICI- NORMATIVA	E3	A4
CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI ARCHEOLOGICI (PARTE 2)	6.2.4b	A3
CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI ARCHEOLOGICI (PARTE 3)	6.2.4c	A3

La disciplina attuale descritta nelle schede monografiche prevede quanto segue:

SCHEDA 90064050 - NURAGHE DI GIAGAMANNA

"DISCIPLINA DEL PERIMETRO A TUTELA INTEGRALE:

Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e restauro del monumento.

Non è consentito alcun intervento di modifica dei luoghi. Deve essere prevista la realizzazione di un parco archeologico che comprenda la necropoli siti Casteddu di Sant'Anatolia e il Nuraghe di Li Luzzani. Il Parco sarà elemento di riqualificazione per l'area periurbana in cui i beni sono inseriti.

Non è consentita la modifica dei tracciati dei percorsi esistenti, né l'apertura di nuovi percorsi, ad eccezione di quelli che saranno individuati nella fase di progettazione esecutiva del Parco.

Non è consentita la pavimentazione delle aree libere con elementi lapidei o materiali artificiali; può essere consentito l'uso di terra stabilizzata per le aree di sosta eventualmente individuate dal progetto del Parco.

È obbligatoria la conservazione di tutti gli elementi vegetazionali esistenti; è consentita l'eliminazione di quelli necessari per consentire l'accessibilità al bene. Gli interventi sul verde devono garantire la



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

intervisibilità tra le strutture dell'area parco. Sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati.

Non sono consentite attività agricole.”

SCHEDA 90064050 - NURAGHE DI GIAGAMANNA

SCHEDA 90064177 – SITO DI LI LUZZANI

SCHEDA 90064169 - SITO DI CASTEDDU DI S. ANATOLIA

“DISCIPLINA DEL PERIMETRO A TUTELA CONDIZIONATA:

Ai fini della salvaguardia paesaggistica non sono consentiti interventi di nuova edificazione ad eccezione di quelli previsti negli areali attualmente individuati come sottozona D2.1 nelle tavole del PUC. Gli interventi dovranno avere altezza tale da garantire la percezione visiva del bene e caratteristiche tipologiche e costruttive tali da rispettare il bene e ottenere un adeguato inserimento nell'ambiente. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento dell'inceneritore comunale presente nell'area, finalizzati alla realizzazione di un centro ecologico; dovranno essere fatti interventi di riqualificazione ambientale per un migliore inserimento paesaggistico delle strutture.

Per gli edifici esistenti all'interno del perimetro sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione senza incremento alcuno né della volumetria né dell'altezza.

Poiché la fascia di tutela rappresenta area di rischio archeologico qualunque modifica dello stato dei luoghi comportante nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti o dalle attività agricole in essere dovrà svolgersi sotto la sorveglianza della Soprintendenza per i Beni Archeologici. A tal fine il proprietario dell'area dovrà comunicare, con un preavviso di almeno 15 giorni, la data di inizio delle operazioni di modifica anzidette alla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Nell'ipotesi in cui nelle area a rischio archeologico lo strumento urbanistico consenta la nuova edificazione, sarà cura dell'Amministrazione Comunale informare la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'avvenuto rilascio del relativo titolo abilitativo, fermo restando l'obbligo sopra indicato a carico del privato.

Non è consentita la modifica dei tracciati dei percorsi esistenti, né l'apertura di nuovi percorsi, ad eccezione di quelli che saranno individuati nella fase di progettazione esecutiva del Parco.

E' obbligatoria l'eliminazione o la sostituzione degli elementi incongrui (recinzioni a rete, muri in blocchetti di tufo, apparecchiature tecnologiche).

E' consentita l'attività pastorale purché non venga in alcun modo danneggiata la vegetazione esistente.

E' obbligatoria la conservazione ed il recupero dei muri di recinzione in pietra a secco.

Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico su iniziativa di enti o istituti scientifici autorizzati dalla competente Soprintendenza.”

6. LA PROPOSTA DI MODIFICA DELLA DISCIPLINA DEI BENI

Al fine della realizzazione dell'intervento di mitigazione del rischio idrogeologico – “Rio Calamasciu – Z.I. Predda – Niedda Sud” – PGRA SS_i452_002 in tre lotti – lotto 1” di cui all'oggetto, si rende necessario modificare le schede monografiche relative ai beni paesaggistici denominati “Nuraghe di Giagamanna”, “Nuraghe Li Luzzani” e del “Casteddu di S. Anatolia”.

In particolare rimarranno inalterati i perimetri dei beni, pertanto come detto precedentemente non si apporterà alcuna modifica alla cartografia vigente, mentre si procederà a modificare la disciplina normativa delle schede monografiche, il tutto al fine di permettere la realizzazione dell'intervento, consistente nell'adeguamento del tracciato del rio Calamasciu e la sua messa in sicurezza, il tutto finalizzato alla mitigazione del rischio idrogeologico nell'area.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

Pertanto la variante comporterà le modifiche normative seguenti:

- per il Nuraghe Giagamanna, identificato con la scheda n.90064050, si modifica la disciplina relativa alla prima perimetrazione del bene, al fine di rendere urbanisticamente e paesaggisticamente conformi le opere ed interventi di interesse pubblico, le quali saranno realizzate esclusivamente in adiacenza alla ferrovia esistente, non determinando alcun impatto sul bene. Inoltre si modifica la disciplina normativa della seconda perimetrazione dello stesso bene, per le stesse motivazioni.
- Per gli ulteriori beni “Nuraghe Li Luzzani” e “Casteddu di S. Anatolia”, valutato che la seconda perimetrazione del bene “Nuraghe Giagamanna”, risulta in condivisione con quella degli ulteriori beni archeologici citati, sarà necessario variare anche la disciplina normativa del secondo perimetro di tali schede.

Di seguito si riporta la disciplina normativa proposta nella presente variante per i beni in argomento:

SCHEDA 90064050 - NURAGHE DI GIAGAMANNA

“DISCIPLINA DEL PERIMETRO A TUTELA INTEGRALE:

Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e restauro del monumento.

Non è consentito alcun intervento di modifica dei luoghi ad eccezione di opere ed interventi di interesse pubblico non comportanti incrementi di volumetria.

Deve essere prevista la realizzazione di un parco archeologico che comprenda la necropoli siti Casteddu di Sant’Anatolia e il Nuraghe di Li Luzzani.

Il Parco sarà elemento di riqualificazione per l’area periurbana in cui i beni sono inseriti.

Non è consentita la modifica dei tracciati dei percorsi esistenti, né l’apertura di nuovi percorsi, ad eccezione di quelli che saranno individuati nella fase di progettazione esecutiva del Parco.

Non è consentita la pavimentazione delle aree libere con elementi lapidei o materiali artificiali; può essere consentito l’uso di terra stabilizzata per le aree di sosta eventualmente individuate dal progetto del Parco. E’ obbligatoria la conservazione di tutti gli elementi vegetazionali esistenti; è consentita l’eliminazione di quelli necessari per consentire l’accessibilità al bene.

Gli interventi sul verde devono garantire la intervisibilità tra le strutture dell’area parco. Sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati. Non sono consentite attività agricole.”

SCHEDA 90064050 - NURAGHE DI GIAGAMANNA

SCHEDA 90064177 – SITO DI LI LUZZANI

SCHEDA 90064169 - SITO DI CASTEDDU DI S. ANATOLIA

“DISCIPLINA DEL PERIMETRO A TUTELA CONDIZIONATA:

Ai fini della salvaguardia paesaggistica non sono consentiti interventi di nuova edificazione ad eccezione di quelli previsti negli areali attualmente individuati come sottozona D2.1 nelle tavole del PUC. Gli interventi dovranno avere altezza tale da garantire la percezione visiva del bene e caratteristiche tipologiche e costruttive tali da rispettare il bene e ottenere un adeguato inserimento nell’ambiente. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento dell’inceneritore comunale presente nell’area, finalizzati alla realizzazione di un centro ecologico; dovranno essere fatti interventi di riqualificazione ambientale per un migliore inserimento paesaggistico delle strutture.

Per gli edifici esistenti all’interno del perimetro sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione senza incremento alcuno né della volumetria né dell’altezza.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

Poiché la fascia di tutela rappresenta area di rischio archeologico qualunque modifica dello stato dei luoghi comportante nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti o dalle attività agricole in essere dovrà svolgersi sotto la sorveglianza della Soprintendenza per i Beni Archeologici. A tal fine il proprietario dell'area dovrà comunicare, con un preavviso di almeno 15 giorni, la data di inizio delle operazioni di modifica anzidette alla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Nell'ipotesi in cui nelle area a rischio archeologico lo strumento urbanistico consenta la nuova edificazione, sarà cura dell'Amministrazione Comunale informare la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'avvenuto rilascio del relativo titolo abilitativo, fermo restando l'obbligo sopra indicato a carico del privato.

Non è consentita la modifica dei tracciati dei percorsi esistenti, né l'apertura di nuovi percorsi, ad eccezione di quelli che saranno individuati nella fase di progettazione esecutiva del Parco.

E' obbligatoria l'eliminazione o la sostituzione degli elementi incongrui (recinzioni a rete, muri in blocchetti di tufo, apparecchiature tecnologiche).

E' consentita l'attività pastorale purché non venga in alcun modo danneggiata la vegetazione esistente.

E' obbligatoria la conservazione ed il recupero dei muri di recinzione in pietra a secco.

Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico su iniziativa di enti o istituti scientifici autorizzati dalla competente Soprintendenza.

E' consentita la realizzazione di opere ed interventi di interesse pubblico."

La procedura di approvazione della variante prevede che la modifica della disciplina del bene paesaggistico "Nuraghe Giagamanna", inserito nel Repertorio del Mosaico dei Beni Paesaggistici e Identitari del PPR, e oggetto di copianificazione tra Comune, MiC e Regione, sia subordinata alla medesima procedura di copianificazione di cui all'articolo 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR.

L'iter amministrativo della variante si è svolto attraverso la copianificazione dei beni paesaggistici oggetto di variante, la cui conclusione ha portato alla stesura del verbale di copianificazione che si riporta in allegato alla variante.

Su proposta della Regione, condivisa da Ministero e Comune, le nuove discipline d'uso che entreranno in vigore a seguito della firma del verbale dell'attività di definizione delle aree di rispetto indicate dall'art. 49, commi 2 e 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, per i beni paesaggistici e identitari individuati e tipizzati ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004, come inseriti nel "Repertorio dei beni paesaggistici storico-culturali individuati e tipizzati dal PPR e dei contesti identitari" – Comune di SASSARI, sono le seguenti:

Area a tutela integrale

Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e restauro dei monumenti.

Non è consentito alcun intervento di modifica dei luoghi.

E' consentita la realizzazione di opere finalizzate alla messa in sicurezza dei luoghi e delle infrastrutture esistenti, nonché interventi di regimazione delle acque nel rispetto del sistema ecologico-paesaggistico tali da non compromettere le relazioni ambientali, storiche e percettive nell'ambito di tutela dei beni; le opere infrastrutturali dovranno comunque tendere al rispetto, salvaguardia, valorizzazione dei beni di natura archeologica.

Non sono consentite attività agricole.

Deve essere prevista la realizzazione di un parco archeologico che comprenda la necropoli sito di Casteddu di Sant'Anatolia e il Nuraghe di Li Lizzani. Il Parco sarà elemento di riqualificazione per l'area periurbana in cui i beni sono inseriti.

Non è consentita la modifica dei tracciati dei percorsi esistenti, né l'apertura di nuovi percorsi, ad eccezione di quelli che saranno individuati nella fase di progettazione esecutiva del Parco.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

Non è consentita la pavimentazione delle aree libere con elementi lapidei o materiali artificiali; può essere consentito l'uso di terra stabilizzata per le aree di sosta eventualmente individuate dal progetto del Parco.

E' obbligatoria la conservazione di tutti gli elementi vegetazionali esistenti; è consentita l'eliminazione di quelli necessari per consentire l'accessibilità al bene. Gli interventi sul verde devono garantire la intervisibilità tra le strutture dell'area parco.

Sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati.

Fascia di tutela condizionata

Ai fini della salvaguardia paesaggistica non sono consentiti interventi di nuova edificazione ad eccezione di quelli previsti negli areali attualmente individuati come sottozona D2.1 nelle tavole del PUC. Gli interventi dovranno avere altezza tale da garantire la percezione visiva del bene e caratteristiche tipologiche e costruttive tali da rispettare il bene e ottenere un adeguato inserimento nell'ambiente.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento dell'inceneritore comunale presente nell'area, finalizzati alla realizzazione di un centro ecologico; dovranno essere fatti interventi di riqualificazione ambientale per un migliore inserimento paesaggistico delle strutture.

Per gli edifici esistenti all'interno del perimetro sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione senza incremento alcuno né della volumetria né dell'altezza.

Poiché la fascia di tutela rappresenta area di rischio archeologico qualunque modifica dello stato dei luoghi comportante nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti o dalle attività agricole in essere dovrà svolgersi sotto la sorveglianza della Soprintendenza per i Beni Archeologici. A tal fine il proprietario dell'area dovrà comunicare, con un preavviso di almeno 15 giorni, la data di inizio delle operazioni di modifica anzidette alla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Nell'ipotesi in cui nelle area a rischio archeologico lo strumento urbanistico consenta la nuova edificazione, sarà cura dell'Amministrazione Comunale informare la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'avvenuto rilascio del relativo titolo abilitativo, fermo restando l'obbligo sopra indicato a carico del privato.

Non è consentita la modifica dei tracciati dei percorsi esistenti, né l'apertura di nuovi percorsi, ad eccezione di quelli che saranno individuati nella fase di progettazione esecutiva del Parco. E' obbligatoria l'eliminazione o la sostituzione degli elementi incongrui (recinzioni a rete, muri in blocchetti di tufo, apparecchiature tecnologiche).

E' consentita l'attività pastorale purché non venga in alcun modo danneggiata la vegetazione esistente.

E' obbligatoria la conservazione ed il recupero dei muri di recinzione in pietra a secco. Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico su iniziativa di enti o istituti scientifici autorizzati dalla competente Soprintendenza.

E' consentita la realizzazione di opere finalizzate alla messa in sicurezza dei luoghi e delle infrastrutture esistenti, nonché interventi di regimazione delle acque nel rispetto del sistema ecologico-paesaggistico tali da non compromettere le relazioni ambientali, storiche e percettive nell'ambito di tutela dei beni; le opere infrastrutturali dovranno comunque tendere al rispetto, salvaguardia, valorizzazione dei beni di natura archeologica.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

7. PRESCRIZIONI DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE – RECEPIMENTO – ELABORATI PROGETTUALI COSTITUENTI LA VARIANTE

Durante lo svolgimento dei lavori concernenti la conferenza di co-pianificazione, la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della Regione Sardegna (RAS), ha stabilito e comunicato, con nota prot. n. 28116 del 07/02/2024 che: *“Affinché la proposta di pianificazione ottenga, una volta approvata definitivamente, la coerenza, si ritiene necessario recepire le seguenti prescrizioni: 1) in fase di approvazione definitiva si dovranno recepire negli specifici elaborati del PUC le risultanze del processo di copianificazione ex art. 49 delle NTA del PPR inerente la modifica dalla disciplina d'uso delle aree di tutela integrale e condizionata dei beni paesaggistici interessati dalla realizzazione del progetto; 2) gli elaborati di variante dovranno essere integrati con una tavola di sovrapposizione dell'opera pubblica sulla zonizzazione urbanistica vigente, così come aggiornata a seguito dell'approvazione della variante n.8, e con un elaborato grafico che riporti l'individuazione delle aree oggetto di esproprio sulla suddetta zonizzazione vigente, in linea con quanto già rappresentato nella tavola 3 – PUC del progetto di fattibilità tecnica ed economica.”*

A seguito di tali indicazioni si è provveduto all'integrazione degli elaborati della variante in discorso, in particolare fanno parte integrante della stessa il verbale conclusivo dei lavori di copianificazione e la tavola che riporta l'individuazione delle aree di esproprio sulla zonizzazione vigente:

- Verbale di Copianificazione _ scheda BP558;
- Planimetria sovrapposizione opera pubblica - zonizzazione.

A seguito del recepimento delle prescrizioni sopra riportate, la variante urbanistica è composta dai seguenti elaborati grafici e progettuali:

- 01- Relazione illustrativa;
- 02- Rapporto preliminare ambientale;
- 03- allegato E3 - beni paesaggistici archeologici- normativa – vigente;
- 04- allegato E3 - beni paesaggistici archeologici - normativa – variante (limitatamente alle schede di cui al Nuraghe Giagamanna, sito di Li Luzzani e sito di Casteddu di S. Anatolia);
- 05- Tav 6.2.4b - catalogo dei beni paesaggistici archeologici (parte 2) – vigente;
- 06- Tav 6.2.4b - catalogo dei beni paesaggistici archeologici (parte 2) – variante (limitatamente alla scheda di cui al Nuraghe Giagamanna);
- 07- Tav 6.2.4c - catalogo dei beni paesaggistici archeologici (parte 3) – vigente;
- 08- Tav 6.2.4c - catalogo dei beni paesaggistici archeologici (parte 3) – Variante (limitatamente alle schede di cui al sito di Li Luzzani e sito di Casteddu di S. Anatolia);
- 09- Verbale di Copianificazione _ scheda BP558;
- 10 - Planimetria catastale vincolo preordinato all'esproprio;
- 11 - Planimetria sovrapposizione opera pubblica - zonizzazione.